

Titel der Drucksache:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIK160
"Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung
Teichmannshof" - 1. Änderung
(Textbebauungsplan); Abwägungs- und
Satzungsbeschluss

Drucksache

0174/15

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	09.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Gispersleben	16.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.03.2015	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.04.2015	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Einreichern von Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

02

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) beschließt der Stadtrat Erfurt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK160 "Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" - 1. Änderung, bestehend aus dem Textbebauungsplan (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2.1) als Satzung.

03

Die Begründung (Anlage 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIK160 "Möbelhaus, Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" - 1. Änderung wird gebilligt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Satzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 2 ThürKO frühestens nach Ablauf eines Monats ortsüblich

bekanntzumachen, sofern die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung nicht beanstandet. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

05

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

06

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK106 "Möbelhaus, Sport- u. Freizeiteinrichtung Teichmannshof, 1.Änderung" im Wege der 9. Berichtigung angepasst werden.

07

Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 9 Bereich Gispersleben, Bebauungsplan GIK160 "Möbelhaus, Sport- u. Freizeiteinrichtung Teichmannshof" - 1.Änderung wird gebilligt.

Die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan GIK160 "Möbelhaus, Sport- u. Freizeiteinrichtung Teichmannshof" - 1.Änderung in der durch die Anpassung an den Bebauungsplanes geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

09.03.2015 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2015	2016	2017	2018
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1- Übersichtsskizze
- Anlage 2 - Textbebauungsplan
- Anlage 2.1 - Vorhabenplan
- Anlage 2.2 - Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4.1 - Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- Anlage 4.2 - Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)
- Anlage 5 - rechtswirksamer Bebauungsplan GIK160
- Anlage 6 - FNP-Berichtigung Nr. 9 - Planzeichnung
- Anlage 7 - FNP-Berichtigung Nr. 9 - Begründung

(Die Anlagen 2 bis 7 liegen in den Fraktionen und im Bereich OB zur Einsichtnahme aus.)

Sachverhalt

Beschlusslage

Flächennutzungsplan

- Feststellungsbeschluss Nr. 128 /2005 vom 13.07.05
- Genehmigung (Az. 300-4621.10-051000-Erfurt - mit Ausnahmen und Nebenbestimmungen) vom 16.02.06
- Beitrittsbeschluss Nr. 100/2006 vom 26.04.06, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.11/06 vom 27.05.06
- zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 19, wirksam mit Veröffentlichung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet Möbelhaus - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof"

- Satzungsbeschluss Nr.175/95 vom 30.08.95, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.26/1995 vom 29.12.95
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss 1. Änderung vom 27.09.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 21/2012 vom 23.11.2012
- Beschluss zur Billigung des Entwurfs und zur öffentlichen Auslegung vom 17.04.2014, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.05.2014

Sachverhalt

Für das Plangebiet wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 30.08.1995 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GIK160 "Sondergebiet - Sport- und Freizeiteinrichtung Teichmannshof" (Drucksachen-Nr. 175/95) gefasst und im Amtsblatt Nr. 26 vom 29.12.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Das vorgesehene Vorhaben wurde komplett umgesetzt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Möbelhaus errichtet und im westlichen Teilbereich wurden Sportanlagen, teilweise in einem Gebäude und teilweise im Freibereich, errichtet.

Im Laufe der Jahre fanden Eigentümerwechsel in einzelnen Bereichen statt. Im Gebäude des Möbelhauses gab es ebenfalls mehrere Betreiberwechsel.

Ein Teilbereich des Gebäudes der Sport- und Freizeiteinrichtung von ca. 900 m² wurde danach an einen Betreiber einer Diskothek vermietet. Nach Aussage des Eigentümers fanden hier ebenfalls mehrere Betreiberwechsel statt. Zwischenzeitlich stand dieser Bereich des Gebäudes leer.

Der Eigentümer des westlichen Teilbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Sport- und Freizeiteinrichtung stellte den Antrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern. Nach seiner Aussage war eine Wiedervermietung an eine Diskothek an diesem Standort auf Dauer nicht wirtschaftlich zu betreiben. Für weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen gab es ebenfalls keinen Bedarf bzw. keine Betreiber. Da diese Fläche nicht weiter vermarktet werden konnte, bestand somit eine Gefahr, den gesamten Sport- und Freizeitpark nicht mehr wirtschaftlich führen zu können.

Der Antragsteller beantragte, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan so zu ändern, dass innerhalb des vorhandenen Gebäudes, in den Flächen der Diskothek, nichtzentrenrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sein sollte. Der Antragsteller hatte einen potentiellen Mieter für diese Fläche.

Die einzelnen Sortimente sind im Bebauungsplan beschrieben. Demnach würde ein geringer Anteil von unter 10 % der Waren als zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Bei der beantragten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich bei der Art der Nutzung um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Erfurter Sortimentsliste (Tabelle 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt vom 29. April 2009), der mit 800 m² Verkaufsfläche unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibt.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept gilt für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel der Grundsatz 3 und für nicht großflächige Betriebe die Nr. b. Hiernach sind diese Betriebe in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung anzusiedeln.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für einen größeren Teilbereich ein Sondergebiet für ein Möbelhaus fest. Das Gebiet ist daher bereits durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Es handelt sich lediglich um eine untergeordnete Erweiterung des Sondergebietes von 800 m² Verkaufsfläche.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht daher dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt und das Vorhaben den städtebaulichen Zielstellungen.

Der betroffene Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sonderbaufläche - Sportanlagen dargestellt. Aufgrund der Verfahrensart ist hier eine Berichtigung des FNP erforderlich.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen; von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann ebenfalls abgesehen werden.

Die Finanzierung der Planungsleistungen wurde durch den Vorhabenträger übernommen. Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wurde abgeschlossen.

Weitere städtebauliche Belange, wie z.B. Anzahl und Lage der Stellplätze, wurden im Verfahren geprüft und entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen für die Planreife wurde ein Bauantrag gemäß § 33 BauGB beurteilt und zu beschieden. Das Vorhaben ist bereits umgesetzt.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.